Thurgau

Frauenfeld, 1. November 2024

Entscheid Nr.0075

BOA/PG Nr. 2024.04-006

Politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg
Aufhebung Sondernutzungspläne / Anpassung Baulinienpläne / Neuer Baulinienplan

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Kradolf-Schönenberg am 5. Dezember 2023 beschlossene Aufhebung der nachfolgenden Sondernutzungspläne wird genehmigt:
   - Baulinienplan Buchzelgbach, Neukirch a. d. Thur (DBU-Entscheid Nr. 79 vom 14.11.2001)
   - Baulinienplan Unterdorf, Buhwil (RRB Nr. 826 vom 25.06.1991)
   - Baulinienplan Ober-Buhwil Teil Süd (RRB Nr. 994 vom 15.08.1989)
   - Baulinienplan Fabrikareal Interpars AG, Schönenberg (RRB Nr. 202 vom 14.02.1989)
   - Baulinienplan Rootbach, Schönenberg (DBU-Entscheid Nr. 61 vom 04.08.2008)
   - Baulinienplan Kanalbach, Schönenberg (DBU-Entscheid Nr. 16 vom 15.03.2011)
   - Baulinienplan 1 Hauptstrasse Nord und Baulinienplan 2 Hauptstrasse, Kradolf (RRB Nr. 861 vom 02.07.1991)
   - Baulinienplan Schiffacker, Kradolf (DBU-Entscheid Nr. 3 vom 19.01.2005)
   - Gestaltungsplan Oberdorf, Neukirch a. d. Thur (DBU-Entscheid Nr. 76 vom 12.07.2002)
   - Gestaltungsplan Bahnweg, Kradolf (DBU-Entscheid Nr. 45 vom 15.06.2007)
   - Gestaltungsplan Bleikenrüti, Kradolf (DBU-Entscheid Nr. 11 vom 26.02.2001)

2. Die vom Gemeinderat Kradolf-Schönenberg am 5. Dezember 2023 erlassene Änderung der nachfolgenden Baulinienpläne wird genehmigt:
   - Baulinienplan Bötschismühle, Buhwil (RRB Nr. 898 vom 10.08.1993)
   - Baulinienplan Bitzibach „Zentrum“, Kradolf (DBU-Entscheid Nr. 3 vom 19.01.2005)
   - Baulinienplan Heldswilerstrasse, Kradolf (DBU-Entscheid Nr. 3 vom 19.01.2005)

3. Die vom Gemeinderat Kradolf-Schönenberg am 5. Dezember 2023 erlassene Änderung des Baulinienplans Schwimmbadstrasse (DBU-Entscheid Nr. 3 vom 19.01.2005) inkl. nachträglicher Anpassung vom 1. Oktober 2024 wird mit folgendem Hinweisvermerk genehmigt:

a. Die Erstellung von Bauten und Anlagen im Gewässerraum (dicht überbautes Gebiet) bedarf unabhängig vorhandener Baulinien einer Ausnahmebewilligung des Amtes für Umwelt. Der Baulinienplan wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

4. Der vom Gemeinderat Kradolf-Schönenberg am 5. Dezember 2023 erlassene Baulinienplan Fabrikareal inkl. nachträglicher Anpassung vom 1. Oktober 2024 wird mit folgendem Hinweisvermerk genehmigt:
   a. Die Erstellung von Bauten und Anlagen im Gewässerraum (dicht überbautes Gebiet) bedarf unabhängig vorhandener Baulinien einer Ausnahmebewilligung des Amtes für Umwelt. Der Baulinienplan wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

5. Mitteilung an:
   - Gemeinde Kradolf-Schönenberg, Thurbruggstrasse 11a, 9215 Schönenberg a. d. Thur, unter Beilage der Dossiers zu den Sondernutzungsplänen, mit den notwendigen Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
   - NRP Ingenieure AG, Lindenstrasse 1, 8580 Amriswil
   - Amt für Denkmalpflege
   - Tiefbauamt
   - Forstamt
   - Amt für Umwelt
   - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
   - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zu den Sondernutzungsplänen mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 17. April 2024 ersucht die Politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg um Genehmigung der Aufhebung mehrerer Sondernutzungspläne, der Anpassung verschiedener Baulinienpläne und des Erlasses eines neuen Baulinienplans. Die Genehmigungsvorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung vorgängig nicht zur Vorprüfung eingereicht, weshalb auf die z.T. schlechte Lesbarkeit der Planunterlagen kein Hinweis angebracht werden konnte.
   Die Anpassung und Aufhebung der Baulinienpläne steht im Zusammenhang mit der Ausscheidung des Gewässerraums auf dem Gemeindegebiet von Kradolf-Schönenberg. Die Festlegung der grundeigentümerverbindlichen Gewässerraumlinien entlang der Bäche und der Thur werden in separaten Entscheiden behandelt und sind mit dem vorliegenden Entscheid koordiniert.
   Aufgrund einer ungenügenden Abstimmung der Baulinien in den Baulinienplänen Fabrikareal und Schwimmbadstrasse mit den Gewässerraumlinien der Thur musste

das Genehmigungsverfahren sistiert, damit notwendige Anpassungen vorgenommen werden konnten, welche vom Gemeinderat Kradolf-Schönenberg am 1. Oktober 2024 erlassen wurden. Die öffentliche Auflage wurde durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer gemäss § 29 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) ersetzt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

2. Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 PBG haben die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne usw.) innert 15 Jahren an die neuen Bestimmungen des PBG vom 1. Januar 2013 anzupassen. Bestehende, altrechtliche Sondernutzungspläne sind somit an die neuen Gesetze und die Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen oder aufzuheben.
   Entlang von Gewässern muss der Gewässerraum mittels Gewässerraumlinien nach § 34 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG; RB 721.1) festgelegt werden. Innerhalb des grundeigentümerverbindlichen Gewässerraums sind grundsätzlich keine kommunalen Baulinien oder sonstige Festlegungen von Sondernutzungsplänen zulässig. Diese müssen aufgehoben oder angepasst werden. Dies muss inhaltlich und zeitlich mit der Ausscheidung der Gewässerraumlinien koordiniert werden.
   Generell sind Sondernutzungspläne periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen (§ 8 Abs. 3 PBG). Vorliegend sind die Voraussetzungen für die Überprüfung der Sondernutzungspläne gegeben.

3. In der Politischen Gemeinde Kradolf-Schönenberg gibt es insgesamt 33 rechtskräftige Sondernutzungspläne (1 Quartierplan, 19 Baulinienpläne und 13 Gestaltungspläne). Mit der Überprüfung der Sondernutzungspläne sollen Widersprüche zur Rahmennutzungsplanung erkannt, nicht mehr benötigte Pläne aufgehoben, der Anpassungsbedarf ermittelt und die Abstimmung mit der Gewässerraumausscheidung sichergestellt werden. Darüber hinaus wurde geprüft, bei welchen Sondernutzungsplänen direkt neues Recht anwendbar ist. Für 7 Baulinienpläne und 2 Gestaltungspläne kann gemäss Analyse direkt neues Recht angewendet werden, oder diese wurden bereits nach neuem Recht erlassen. Ein entsprechender Feststellungsentscheid des Gemeinderats erfolgte am 5. Dezember 2023.

4. Die Überprüfung der Sondernutzungspläne durch die Gemeindebehörde hat ergeben, dass 8 Baulinienpläne und 3 Gestaltungspläne aufgehoben werden können. Die Baulinienpläne regeln insbesondere Abstände zu Gewässer, Wald und Strassen sowie die Erschliessung. Durch die Aufhebung der Baulinienpläne liegen verschiedene Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstandes nach § 75 PBG oder

des Strassenabstandes nach § 44 des Gesetzes über die Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1). Der Abstand zu Gewässern wird mit den neu erlassenen Gewässerraumlinien nach § 34 WBSNG geregelt. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, welche neu innerhalb der Wald- und Strassenabstände liegen, haben Besitzstandsgarantie nach § 94 PBG. Zukünftige Bauvorhaben müssen sich an die entsprechenden gesetzlichen Abstandsvorschriften halten. Gegen die Aufhebung der 8 Baulinienpläne bestehen aus kantonaler Sicht keine Vorbehalte.

Die Gestaltungspläne regeln insbesondere die Erschliessung der jeweiligen Gebiete, eine haushälterische Nutzung des Baulandes, aber auch eine gute Einpassung der Bauten ins Ortsbild. Die Erschliessung wurde jeweils erstellt und die Gebiete sind grösstenteils überbaut. Etwaige Einpassungsvorschriften wurden im Baureglement festgelegt. Gemäss Planungsbericht bestehen daher weder öffentliche, noch private Interessen an einer Beibehaltung der Gestaltungspläne. Die vorgebrachten Begründungen sind nachvollziehbar. Gegen die Aufhebung der 3 Gestaltungspläne bestehen aus kantonaler Sicht keine Vorbehalte.

Es ist festzuhalten, dass trotz der erwähnten Planaufhebungen nach wie vor § 72 Abs. 2 PBG gilt: Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild, gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan. Es ist im Rahmen von Baubewilligungsverfahren im Einzelfall zu prüfen, ob das Bauvorhaben das Orts- und Landschaftsbild so stark prägt, dass von erheblichen Auswirkungen ausgegangen werden muss. Eine solche Prüfung hat für Bauwillige unter Umständen eine erhebliche Rechtsunsicherheit zur Folge. Insbesondere falls die aktuelle Grundordnung erheblich von der zur Zeit der Bebauung eines Gebiets geltenden Grundordnung abweicht. Für solche Gebiete sollte deshalb eine Gestaltungsplanpflicht geprüft und allenfalls erlassen werden.

5. Bei vier Baulinienplänen wurde teilweise ein Widerspruch der Baulinien zum grundeigentümerverbindlichen Gewässerraum festgestellt. Bestehende Baulinien werden mit den vorliegenden Änderungen aufgehoben, wenn sie unzulässig in den Gewässerraum hineinragen oder nicht mehr erforderlich sind. Die bisherigen Baulinien sind grundsätzlich nur noch dort notwendig, wo sie eine Unterschreitung des Waldabstandes gemäss Art. 75 PBG erlauben, den Strassenabstand regeln oder entlang von Bacheindolungen, wo kein Gewässerraum ausgeschieden wird. Es wurden zudem neue Baulinien zur Reduktion des Waldabstandes festgelegt.

   Im Gebiet des Baulinienplans Schwimmbadstrasse befindet sich auf der östlichen Grenze der Parzelle Nr. 285 und damit direkt auf der statischen Waldgrenze (Waldabstand. 0 m) ein massiver und hoher Zaun, der nicht ohne grossen Aufwand demontiert werden kann. Das in den Unterlagen vorgebrachte Argument des Zugangs

für die Waldbewirtschaftung (möglich über den Waldweg) ist nicht der einzige Faktor, den es bei Zäunen direkt am Wald zu beachten gilt. So ist beispielweise auf die Funktion des Waldrands als ökologisches Element sowie hinsichtlich der Stabilität der Bäume zu verweisen. Dem ist gegenüber zu stellen, dass die Parzelle der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen ist, d.h. es ist bis auf Weiteres nicht mit einer anderen Nutzung (als der bestehenden) zu rechnen. Die bisherige Baulinie für Anlagen wird mehrheitlich aufgehoben. Die neue Baulinie für Anlagen wird zur Thur hin um die bestehenden Anlagen (Rutschen usw.) gezogen. Die neue Baulinie für Anlagen sieht zwar einen grösseren Abstand zur Waldgrenze vor, liegt aber nach wie vor sehr nah am Wald. Dennoch kann der Änderung des Baulinienplans aus Sicht der Waldgesetzgebung ausnahmsweise zugestimmt werden.

Im Baulinienplan Bitzibach „Zentrum" bleibt eine (alte) Baulinie für Bauten auf der Parzelle Nr. 2408 bestehen, welche Abstände von ca. **8.7 m** (gegen Osten) bzw. **1.8 m** (gegen Süden) zur Waldgrenze aufweis. Damit wird der gesetzliche Waldabstand von 25 m massiv unterschritten. Der Wald stockt topographisch oberhalb des Baugrundes. Diese Situation ist im Hinblick auf Unterschreitungen des gesetzlichen Waldabstandes kritisch, da Äste und Bäume hangabwärts fallen. Zur Baulinie wird in den Unterlagen ausgeführt: „Diese geht der Bauzonengrenze und dem bestehenden Wohngebäude entlang. Die Bebaubarkeit der Parzelle würde durch einen neu zu definierenden grösseren Waldabstand zukünftig zu stark eingeschränkt werden." Insbesondere für Wohnbauten, welche dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen und aufgrund der Wohnhygiene ausreichend Tageslicht erhalten müssen, sind Unterschreitungen des gesetzlichen Waldabstandes sehr kritisch zu beurteilen. Das Bedürfnis nach Licht und Trockenheit übt Druck auf den Wald aus, d.h. man möchte Bäume und Sträucher entfernen oder massiv zurückschneiden (vgl. Chronologie der Luftbilder über die letzten Jahre). Das wollte der Gesetzgeber mit dem gesetzlichen Waldabstand genauso verhindern, wie das Entfernen von Bäumen, um die Sicherheit der Personen und Vermögenswerte in Waldnähe zu gewährleisten. Mit dem weiteren Bestand der Baulinie wird diesem Anliegen der Walderhaltung diametral widersprochen. Ferner sind rund 430 m^2 der Parzellenfläche der Wohnzone 2b zugewiesen. Damit steht nach einem Abbruch der bestehenden Baute auch dann noch ausreichend Platz für einen Neubau zur Verfügung, wenn ein vertretbarer Waldabstand bzw. eine zustimmungsfähige Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes geplant wird bzw. würde. Weniger sensible Baumassnahmen können zum Wald hin angeordnet werden (Lager-/Abstellflächen, Erschliessungsflächen, Gartengestaltung usw.). Die Politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg wird daher aufgefordert, die entsprechende Baulinie in Absprache mit dem Kantonalen Forstamt aufzuheben oder anzupassen. Die vorliegenden Änderungen des Baulinienplans können indes genehmigt werden.

Thurgau

6. Im Baulinienplan Schwimmbadstrasse sowie im neuen Baulinienplan Fabrikareal verlaufen Baulinien teils im Gewässerraum (dicht überbaut) oder im behördenverbindlichen Gewässerraum der Thur. Diese Baulinien wurden aufgrund von kommunalen Interessen hinsichtlich der Abstände von Bauten und Anlagen zur Strasse, zum Wald oder zur Thur festgelegt bzw. beibehalten. Grundsätzlich werden Baulinien im Gewässerraum, auch in dicht überbauten Gebieten, als unzulässig erachtet, da gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) für die Erstellung von Bauten und Anlagen im Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten immer eine Ausnahmebewilligung erforderlich ist. Diese setzt eine Einzelfallprüfung voraus, welche nicht durch den Erlass einer Baulinie vorweggenommen werden kann.
   Im vorliegenden Fall kann den vorgenannten kommunalen Interessen Rechnung getragen und die Baulinien im Gewässerraum akzeptiert werden. Die beiden Baulinienpläne werden jedoch mit Hinweisvermerken versehen, um darauf aufmerksam zu machen, dass die Erstellung von Bauten und Anlagen im Gewässerraum trotz vorhandener Baulinien nicht in jedem Fall zulässig ist und zwingend einer Ausnahmebewilligung durch das Amt für Umwelt bedarf. Die entsprechenden Baulinien im Gewässerraum regeln einzig den Abstand zum Wald bzw. zur Strasse, für diejnigen Fälle, wo eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann. Die Baulinien im Gewässerraum garantieren auf keinen Fall, dass dort auch tatsächlich jemals gebaut werden kann.

   Die Politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg hat die Bauzone innerhalb des grundeigentümerverbindlichen Gewässerraums (gelbe Schraffur) und des behördenverbindlichen Gewässerraums (graue Schraffur) in den beiden Baulinienplänen als Hinweise dargestellt. Der behördenverbindliche Gewässerraum der Thur bleibt auch nach der grundeigentümerverbindlichen Ausscheidung des Gewässerraums bestehen. Dabei ist zu beachten, dass im behördenverbindlichen Gewässerraum der Thur keine neuen Nutzungen bzw. Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Damit wird der nötige Raum gesichert, damit sich die Thur nach einem Korrektionsprojekt innerhalb des behördenverbindlichen Raumbedarfs eigendynamisch entwickeln kann.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi

Departement für Bau und Umwelt · Kanton Thurgau ·

Rechtsmittel:
Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: 01. NOV. 2024